pLu.

plan local d'urbanisme

de la Communauté urbaine de Bordeaux

2. Les dispositions réglementaires

2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi

> L'articulation entre les pièces du règlement

> La structure du règlement écrit

2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)

> Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

> Préserver la trame des espaces naturels et agricoles

> Inscrire des codes de seuil dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (hors PPRI)

2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)

> Organiser le maillage de voiries

> Traiter les accès

> Assurer la desserte en réseaux

2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

> Dans le cas d'un assainissement autonome

> Pour préserver les paysages

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

> Les règles d'implantation

- L'urbanisation en ordre continu ou semi-continu
- L'urbanisation en ordre discontinu

> Les règles de constructibilité

- Le principe général
- Les cas particuliers
- Les dispositions de composition urbaine spécifiques

2.6 Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

> Adapter les prescriptions aux secteurs

> Traiter les espaces libres

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

> Les principes issus du PADD et du PDU

- Le PADD
- Le PDU

> Les principales caractéristiques de l'article 12 du PLU

- Un découpage territorial spécifique
- Un périmètre de modération des normes de stationnement
- Une classification des constructions imposée par le Code de l'Urbanisme

> Les spécificités de l'article 12 du PLU

- Les habitations
- Les bureaux
- Les commerces
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les vélos
- Les aires de stationnement transport et livraisons de marchandises

> Modalités de réalisation des places de stationnement

2.8 Le non-recours au coefficient d'occupation des sols (COS) - article 14

2.9 Les entrées de ville (article L. 111-1-4)

2.10 L'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le PLU

2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Le règlement se compose de deux volets :

- les pièces écrites

- les dispositions réglementaires par zones (chapitres 1 à 6) ;
- la liste des protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L. 123-1 7° ainsi que les prescriptions le cas échéant (chapitre 7) ;

- les documents graphiques comprenant :

- les plans de zonage ;
- les plans de détails ;
- les plans de détail des arbres isolés ;
- les emplacements réservés pour infrastructures et superstructures ;
- les servitudes de mixité sociale au titre du L.123-2-b ainsi que les programmes de logements définis par le PLU.

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux hors périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre-ville de Bordeaux.

>L'articulation entre les pièces du règlement

Le 1e tome du règlement écrit (chapitres 1 à 6) définit la règle applicable dans les différentes zones délimitées au plan de zonage. Certaines dispositions graphiques viennent compléter ou se substituent aux règles écrites. Ces dispositions concernent :

Pour les règles fixées sur l'ensemble de la zone ou du secteur

- les hauteurs maximales de façade (H_F) ;
- les hauteurs totales maximales des constructions (H_T) ;
- les emprises au sol maximales (ES) ;
- la taille minimale des terrains (TMT) ;
- les secteurs où les bandes d'accès sont autorisées ;
- le périmètre de modération des règles de stationnement conformément au plan de déplacements urbains (ce périmètre délimite aussi les secteurs de majoration des règles de constructibilité).

Ambès
St-Vincent-de-Paul
St-Louis-de-Montferrand
Parempuyre
Ambarès-et-Lagrave
St-Aubin-de-Médoc
Blanquefort
Le Taillan-Médoc
Bassens
Carbon-Blanc
St-Médard-en-Jalles
Bruges
Eysines
Le Haillan
Le Bouscat
Lormont
Artigues-Près-Bordeaux
Bordeaux
Cenon
Mérignac
Floirac
Bouliac
Talence
Bègles
Pessac
Gradignan
Villenave-d'Ornon
PSMV (hors champ d'application du PLU)

2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi

Pour les règles fixées à partir de la voie ou espace public existant ou à créer

- les marges de recul imposées (R) ;
- les marges de recul minimales par rapport à l'alignement (RM) ;
- les marges de recul minimales par rapport à l'axe de la voie (RM.../a) ;
- les séquences définissant une hauteur maximale de façade (HF).

Ces dispositions graphiques spécifiques à une zone ou un secteur, ou bien liées à une séquence de voie ou d'emprise publique ont pour objectif de moduler au cas par cas les règles morphologiques sans créer pour autant de nouveaux sous-secteurs afin de ne pas multiplier les limites de zonage ni alourdir l'écriture du règlement.

D'autres dispositions réglementaires sont précisées dans les plans de détail (définis à une échelle plus détaillée) notamment pour ce qui concerne certains sites de projet et certaines Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).

>La structure du règlement écrit

Le règlement écrit applicable à toutes les zones se compose de trois parties distinctes :

Les règles et définitions communes à toutes les zones (chapitre1)

Ce chapitre regroupe les règles et définitions communes à toutes les zones du PLU. Cette organisation permet de donner un cadre général aux dispositions réglementaires par zone (voir chap 2) à travers un socle commun. Elle offre, de plus, l'avantage d'alléger et de simplifier le document en évitant, notamment, de répéter des formules identiques dans chacune des zones et ceci, pour une meilleure lisibilité et compréhension de la règle. Ce chapitre se décline selon les 14 articles qui constituent l'architecture du règlement (art. R. 123-9 du Code de l'urbanisme).

Ce chapitre établit le lien avec les annexes. Certaines parties du territoire urbanisées ou à urbaniser peuvent faire l'objet de dispositions particulières liées à des protections, des nuisances ou des risques dont les règles qui se surimposent au règlement du PLU sont précisées dans les annexes du PLU. Il s'agit notamment des plans de prévention des risques d'inondations (PPRI), ou bien du plan d'exposition au bruit (PEB) à proximité de l'aéroport, dont les périmètres sont précisés dans ces annexes et de fait ne figurent pas sur les plans de zonage ainsi que le prévoit le Code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires par zone (chapitres 2,3,4,5)

Cette partie constitue le corps principal du règlement puisqu'elle énonce, pour chacune des zones, ses propres règles d'urbanisme.

2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi

Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R. 123-9 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

Article 1 à 14

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant dans les ZAC, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Compte-tenu que le COS n'est plus appliqué dans le règlement, ce dernier ne comporte plus que treize articles (l'article 14 étant supprimé).

Cependant, certaines règles étant dépendantes les unes des autres, il a été jugé plus pertinent de les regrouper afin de bien en comprendre l'articulation.

2.1 Présentation générale du règlement : mode d'emploi

C'est souvent le cas pour les articles 6 et 7 traitant respectivement de l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, dont les dispositions réglementaires sont étroitement liées. Même chose, dans certains cas, pour les articles 7 et 8 pour ce qui concerne respectivement l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'autre particularité du règlement réside dans la transcription de certaines règles, jusqu'alors écrites, en schémas réglementaires représentés en deux dimensions (plans, coupes ou élévations). Ces schémas ont pour avantage d'énoncer simplement et sous forme imagée les dispositions réglementaires en s'affranchissant d'un texte long et parfois difficilement compréhensible.

Le vocabulaire et les croquis explicatifs (chapitre 6)

Ce dernier chapitre se veut avant tout explicatif et pédagogique. Inspirée de diverses sources, la partie « vocabulaire » permet de comprendre certains termes, d'architecture ou d'urbanisme, utilisés dans le règlement.

Un deuxième volet, dit « illustratif » propose à travers une série de croquis une explication des règles d'urbanisme et la façon de les traduire ou de les comprendre. Contrairement aux précédents, ces schémas n'ont pas de valeur réglementaire.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine, les treize articles ont été regroupés ci-aprés en six thématiques distinctes :

- la destination générale des sols (articles 1 & 2) ;
- les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4) ;
- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5) ;
- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10) ;
- les règles qualitatives (articles 11 & 13) ;
- les règles de stationnement (article 12).

2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de l'agglomération, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

>Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD d'une « plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers ».

- Dans les zones UC, UM, UD, UP et UH à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou les entrepôts sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. En revanche, ils sont autorisés dans les zones périphériques d'activités économiques - UE & UI - à proximité des grands axes de circulation.
- En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels ou technologiques.
- Les aires destinées aux gens du voyage ne répondent pas aux objectifs de densité et de formes urbaines continues telles que souhaitées dans les tissus de centralité et de maisons de ville. Elles ne sont pas compatibles avec les fonctions définies en zones d'activités industrielles, d'entreposage ou portuaires. Ce type d'installation est donc interdit en zones UC, UM et UI (mais admis dans les autres zones).
- Les zones UGES correspondent exclusivement à des grands sites d'équipements ou services urbains, insérés dans ville (aéroport, hôpitaux, casernes...). Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces services et aux besoins qu'elles génèrent sont généralement admises excepté pour les sous-secteurs UGES* qui peuvent accueillir divers programmes de logements afin de s'ouvrir sur les quartiers environnants.

2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)

>Préserver la trame des espaces naturels et agricoles

Le règlement des zones A et N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

Seules les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole, soit à l'accueil du public sont admises. Néanmoins, en secteur A2 (vallée maraîchère de la Jalle de Blanquefort), les sièges d'exploitation agricole sont aussi interdits compte-tenu de la forte sensibilité du site vis-à-vis du risque à condamner la coupure naturelle de la vallée par l'inplantation de nouvelles constructions.

Cependant, les secteurs N2h et N2c ont pour vocation de gérer le bâti déjà existant en autorisant soit des extensions limitées (N2c), soit de nouvelles constructions d'habitation (N2h) afin d'achever une zone déjà construite mais en préservant toutefois leur dominante naturelle.

Enfin, les zones N3 ont pour vocation d'accueillir des constructions d'équipements, publics ou privés, d'intérêt général dans la mesure où un périmètre de localisation de ces constructions est mentionné dans les orientations d'aménagement. Ces équipements autorisés sont d'usage sportif, récréatif ou culturel à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu. De même, sont admises les occupations directement liées à ces activités telles que commerces, habitations... Cependant, afin de répondre aux orientations du PADD de maîtrise de la mobilité et de la ville de proximité, l'implantation d'équipements scolaires est interdite en secteur N3, compte tenu de l'incompatibilité entre le caractère de proximité de ces équipements et la localisation souvent excentrée de ces secteurs, pouvant poser des problèmes d'accessibilité en transports en commun ou circulations douces.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur, notamment dans les zones viticoles et maraîchères qui font l'objet d'une protection particulière, l'exploitation de gravières est interdite dans certains secteurs agricoles (A). Sur les communes de Mérignac et Pessac, les gravières sont aussi interdites en zone agricole A1, compte tenu de la proximité d'espace de loisirs et d'habitats. En effet, l'exploitation de gravières génère d'importantes nuisances peu compatibles avec ces activités situées à proximité.

>Inscrire des côtes de seuil dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (hors PPRI)

Au regard des contraintes liées aux ruisseaux, et bien que déjà équipée d'un réseau d'assainissement conséquent pour sa population, la CUB a vu son niveau de protection sensiblement perturbé, du fait du développement de l'urbanisation périphérique et d'évènements pluviaux exceptionnels.

2.2 La destination générale des sols (articles 1 & 2)

Ces évènements pluviaux significatifs des 25 dernières années (depuis les précipitations du 04/07/1976) ont été répertoriés, enregistrés et ont permis l'élaboration de carte des zones touchées par les inondations.

Ce sont ces cartes qui servent de référence à l'application des côtes de seuil parfois imposées aux constructions par l'article 2 du règlement du PLU aux fins de protection (ancien article 1 du POS).

Elles ne sont pas des documents d'urbanisme réglementaire, mais apportent des informations sur la réalité d'évènements pluviaux connus ayant frappé le territoire communautaire et mettent en évidence les zones où l'information doit être assurée en raison de l'importance notamment des enjeux humains.

Elles viennent compléter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé.

En raison de leur nombre et de leur volume, ces cartes ne peuvent pas être intégrées dans le rapport de présentation. Elles sont, néanmoins, disponibles et consultables auprès des services compétents (CUB – Direction opérationnelle Eau et Assainissement, tour Aquitaine, rue du Corps Franc Pommies, Bordeaux cedex).

2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)

>Organiser le maillage de voiries

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Les principes de dimensionnement et de localisation des voiries posés par le PLU sont en cohérence avec ceux prévus par le PDU tel qu'il a été mis à jour par délibération communautaire en date du 24 mai 2004, à savoir :

- donner des règles du jeu sur l'organisation des espaces collectifs
- faire de la place aux modes alternatifs à l'automobile
- faire coexister des usages sur un espace commun
- assurer la qualité et la sécurité des aménagements.

Ainsi, le PLU doit tenir compte, pour les prescriptions relatives à la création des voies nouvelles ou pour l'aménagement de voies existantes, des règles de partage de l'espace pour chacun des modes de déplacement (vélos, piétons, voitures).

De plus, actuellement, les autorisations et occupations des sols sont notamment instruites sur la base du règlement général de voirie applicable aux voies communautaires et du guide de 1982 sur les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation publique.

Même s'il ne s'agit pas de documents inscrits au Code de l'urbanisme, ils sont d'une importance non négligeable car ils donnent des indications sur les spécificités des voies et servent de référence.

Dans l'esprit des documents cités ci-dessus et des divers textes de normalisation en vigueur, le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Imposer des normes trop rigides peut avoir pour conséquence de freiner la recherche de nouvelles formes urbaines.

Seules des largeurs d'emprise minimale des voiries sont indiquées et tiennent compte des principes évoqués ci-avant. Cela répond, entre autres, aux exigences de l'Etat qui demande une largeur utilisable de 3 m pour le passage des véhicules d'incendie.

Les bandes d'accès sont interdites pour la desserte de nouveaux terrains dans la mesure où ce dispositif génère, à terme, des quartiers totalement enclavés sans qu'il n'y ait eu de création de nouvelles voiries. De plus, leur configuration ne permet pas de répondre à une utilisation rationnelle des terrains constructibles dans la mesure où elles n'offrent pas la capacité suffisante pour desservir des opérations d'une certaine taille.

2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)

Cependant, dans les secteurs pavillonnaires existants, les bandes d'accès peuvent être autorisées compte tenu des capacités résiduelles des terrains libres et dont le mode d'organisation actuel n'offre pas d'autres possibilités de desserte.

Dans ce cas leur dimensionnement ainsi que le nombre de terrains desservis et leur capacité constructible limitée répondent à des exigences en termes de sécurité et de fonctionnement.

>Traiter les accès

Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en terme de sécurité.

Cependant, dans les quartiers à dominante d'habitat ou dans les centralités, le nombre d'accès sur voie ou emprise publique est limité en fonction de la largeur de la façade sur rue, pour des raisons de sécurité, mais aussi de paysage urbain et de traitement des rez-de-chaussée d'immeubles.

De plus, toujours dans un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural, les ouvertures dans les façades, permettant l'accès à du stationnement automobile, sont limitées en largeur.

Enfin, dans les secteurs de centralité, les règles de création d'accès dans les façades existantes visent à ne pas défigurer les constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

>Assurer la desserte en réseaux

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Depuis le Moyen Age, le développement de Bordeaux puis de l'agglomération s'est fait le long des ruisseaux, le Peugue et la Devèze notamment, qui ont été progressivement canalisés pour constituer l'ossature du réseau unitaire d'assainissement. Dans les années 1960-1970, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales pour le développement des réseaux d'assainissement s'est érigée en grand principe à l'échelle nationale. L'assainissement des communes périphériques a donc été réalisé sur le principe des réseaux séparatifs.

En 1982, les orages des 31 mai et 2 juin ayant entraîné des inondations catastrophiques, un important programme de travaux a été engagé portant sur des grands ouvrages structurants : bassin d'étalement, stations de pompage et grands collecteurs.

Parallèlement à ces grands travaux, la CUB s'est fixée comme objectif d'exiger pour chaque nouvelle construction, un traitement à la fois quantitatif et qualitatif de l'évacuation de leurs eaux pluviales dans le domaine public.

2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

>Dans le cas d'un assainissement autonome

Les règles retenues correspondant à des préoccupations d'ordre technique répondent aux exigences fixées par la loi sur l'eau.

De plus, les motifs techniques sont fondés sur des études de capacité des sols à recevoir une installation d'assainissement individuel. Ces études ont abouti à la définition de règles permettant d'établir la superficie maximale requise pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel, soit 400 m².

Afin de déterminer une superficie minimale d'un terrain constructible conformément aux exigences de l'article 5, il a été décidé de prendre en compte l'assiette du terrain dévolue à la réalisation du dispositif d'assainissement autonome (400 m² équivalent - logement) augmentée de la superficie nécessaire à la réalisation des constructions.

La notion d'équivalent - logement correspond à une habitation comportant deux à trois chambres et abritant cinq personnes maximum. dans le cas d'habitations plus grandes et pour les autres destinations, les caractéristiques du dispositif d'assainissement sont fixées conformément à la réglementation en vigueur en application de la circulaire du 22 mai 1997.

>Pour la préservation des paysages

Pour des raisons qualitatives d'intérêt paysager, certaines zones UPl ou AU/UPl et les secteurs N2h, prévoient que, pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimum dans un souci de préservation du paysage environnant.

Ainsi dans certains secteurs de Bouliac, Pessac et Gradignan et dans les secteurs N2h, l'organisation du bâti actuel est basée sur le modèle de l'airial visant à intégrer le bâti dans un cadre arboré et naturel aux franges de la ville.

Cette disposition a pour principe de conserver de vastes fenêtre sur l'environnement naturel. Le parti retenu a été de respecter ces dispositions paysagères en définissant une taille minimum de terrains constructibles.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Il en va de même sur la commune de Saint-Aubin-de-Médoc où l'organisation amorcée depuis une trentaine d'années favorise une faible densité et de larges ouvertures sur la forêt landaise. Situé le long de la route de Castelnau reliant le centre-ville au quartier de Hourton, le maintien d'une taille minimum de parcelle sur ce secteur contribue à conserver une coupure entre les deux parties de la commune urbanisées.

Ces dispositions qui participent à la diversité des modes d'habitat, restent cependant marginales au regard de l'ensemble des territoires constructibles.

>Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- **L'urbanisation en ordre continu ou semi continu**

Lorsqu'une organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le règlement privilégie une structure d'îlot fermé en implantant les constructions sur la périphérie, le long des voies ou espaces publics et en limitant la constructibilité sur les arrières afin de constituer ou de maintenir des jardins pour plus de tranquillité et une valorisation du cadre de vie.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Dans ce cas, l'application d'une bande constructible (de 17 à 25 m) par rapport à la voie, l'espace public ou à la marge de recul minimale ou imposée, définit la zone principale d'implantation du bâti. Ce principe est ensuite décliné en fonctions des zones ou des secteurs :

> En zone UC :

Dans les secteurs de centralité, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement et en continu au même titre que l'existant. Cependant, des adaptations sont autorisées exceptionnellement soit lorsque les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle générale, soit lorsque la largeur de la parcelle est importante, afin d'animer la façade ou de traiter des interruptions, soit pour traiter les rez-de-chaussée et créer un espace tampon entre la voie et le bâti. Lorsqu'elles sont autorisées, la surélévation ou l'extension de constructions existantes, non implantées suivant le principe général, sont admises afin de pouvoir gérer les cas particuliers.

La bande constructible en bordure de voie ou emprise publique, dite bande A, est de 17 m en général (considérée comme l'épaisseur maximale d'un immeuble dans ces tissus), elle passe à 25m sur les secteurs UCc compte tenu de la structure parcellaire en lanières étroites et profondes et en UCe au vu de la profondeur des parcelles et des possibilités constructibles.

Dans les secteurs UCh et UCf, l'épaisseur des constructions est limitée cependant à 12 m. Elle ne pourra dépasser cette profondeur que dans le cas où l'héberge de la construction voisine est plus profonde dans la bande constructible de 17 m. Cette disposition, appliquée au centre historique de Bordeaux, a pour objectif de décongestionner les coeurs d'îlots afin de limiter la gêne éventuelle par rapport aux constructions voisines.

Pour le secteur UCm, secteur du quartier Mériadeck, il est appliqué des règles spécifiques d'implantation au regard de l'organisation particulière du quartier qui échappe aux principes généraux en reconduisant les principes du plan masse initial.

> En zone UM :

Dans les tissus péri-centraux à dominante de maisons de ville ou d'habitat intermédiaire, la bande constructible sur voirie ou emprise publique, dite bande A est de 17 m (considérée comme l'épaisseur maximale d'un immeuble dans ces tissus). Cependant, cette épaisseur ne peut être utilisée que sur une hauteur de 4 m maximum, en secteur UMe et UMep. Pour les constructions de hauteur supérieure, la profondeur maximum depuis la voie en emprise publique est de 13 m afin de ne pas créer de gêne au voisinage compte tenu du découpage parcellaire étroit. Les constructions doivent s'implanter, de façon générale, en limite de voie ou d'espace public et en continu.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les implantations en semi-continu ne sont admises que pour des parcelles dont la largeur dépasse 12 m, ce qui correspond à des cas exceptionnels et permet de dégager des passages ou quelques transparences visuelles sans pour autant perturber la structure générale des îlots.

En secteur UMv, un recul de 4 m maximum est possible offrant la possibilité de traiter des jardinets de façade constituant des espaces tampons entre la voie et le bâti et permettant de préserver l'intimité des logements et de reconduire des typologies existantes en périphérie de la ville centre.

> En zone UD, UP et UH :

Dans les tissus diversifiés (UDm et UDc), les tissus pavillonnaires (UPc et UPm) et les tissus traditionnels de hameau (UH), les constructions peuvent s'implanter en continu ou semi-continu, à l'intérieur d'une bande constructible de 17 m, permettant d'offrir dans ce cas une certaine souplesse d'implantation des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Au-delà de la bande constructible A, le règlement définit une bande constructible B pour les zones UC et UM, définie à partir de la limite de la première. A l'intérieur de cette bande, la constructibilité en discontinu est limitée, voire interdite, afin de préserver les coeurs d'îlots. De plus, les constructions peuvent s'adosser aux héberges mitoyennes existantes.

Afin de ne pas porter atteinte à la construction située en premier rang, la construction située sur la bande B doit obligatoirement respecter une distance sauf s'il s'agit d'une construction à usage de commerce ou d'artisanat qui dans ce cas nécessite plus de surface d'un seul tenant.

- **L'urbanisation en ordre discontinu**

Lorsque l'on souhaite promouvoir une typologie d'îlot ouvert, favorisant la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal, l'implantation de la construction sur la parcelle répond à des règles de prospect définies par le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique – plus ou moins important en fonction du caractère d'ambiance que l'on veut obtenir – et des retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, définis par la hauteur du bâtiment, afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines, et respectant une distance minimum.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Ces dispositions s'appliquent aux zones UD, UP, UH, UGES, UE, UI ainsi qu'aux constructions autorisées en zones A et N.

Cependant, dans les secteurs UPc et UPm, des constructions annexes de superficie limitée s'appuyant sur le corps de bâti existant sont autorisées sur un côté.

Cela répond notamment aux besoins d'extension de la construction principale dans la mesure où il parait plus souhaitable d'occuper ces bandes de retrait que de permettre une extension sur la façade avant ou arrière de la maison.

Par ailleurs, dans le cas d'opérations groupées (dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à 800m^2 afin de conserver une certaine cohérence), le règlement permet, en zones UD, UP et UE, de s'implanter autrement de façon à favoriser le regroupement des constructions et répondre, le cas échéant, aux préoccupations en matière d'énergies renouvelables et à la volonté d'offrir des espaces libres plus vastes favorisant le traitement paysager de l'opération.

En zones agricole (A) et naturelle (N), de larges marges de recul sont imposées par rapports aux voie en fonction de leur typologie (trafic, vocation, statut ...) afin de préserver le caractère naturel des paysages traversés conformément aux orientations du Schéma Directeur. Cependant, pour les terrains viticoles protégés au Schéma Directeur (zone A3), cette marge de recul est réduite afin de préserver au mieux l'exploitation rationnelle des parcelles.

Lorsqu'un secteur d'activités économiques (UE ou UI) se situe en limite d'un autre secteur, un recul d'au moins 10 m est imposé afin de traiter un espace tampon paysager permettant d'atténuer les nuisances éventuelles (bruit, véhicules lourds) par rapport aux constructions limitrophes.

Les sous-secteurs 1AU+/U correspondent aux espaces à urbaniser en limite d'espaces naturels. C'est pourquoi, il est demandé des marges de retrait par rapport aux limites plus importantes afin de gérer l'interface paysagère entre bâti et zone naturelle.

>Les règles de constructibilité

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

constructibilité à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m^2 de plancher, sans autre détermination.

- **Le principe général**

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou de secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle ou au vélum souhaité ; excepté en zones UC ou UM où la constructibilité ne dépend pas directement de la taille de la parcelle compte tenu du fait qu'elle se définit principalement dans la bande A constructible. Sur les autres zones, l'emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non-construit.

Enfin, afin de répondre aux besoins, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt collectif qui répondent à des usages et des gabarits particuliers.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas soumis aux règles de hauteur et de gabarit afin de favoriser et de ne pas entraver leur utilisation, en accord avec les orientations du PADD. Il convient de permettre leur intégration à la construction en permettant de les placer en toiture.

- **Les cas particuliers**

- En secteurs UMe et UMe+, les règles de constructibilité sont différentes selon qu'il s'agit d'une construction existante ou d'une construction neuve. En effet, seules les surélévations d'échoppes sont limitées à 2m maximum, afin de conserver les proportions de la construction. Pour les constructions neuves, la hauteur dépend de la largeur de la parcelle qui, au-delà de 12m, ne correspond plus à une largeur « classique » d'échoppe ou de maison de ville. Elle dépend aussi de la largeur de la voie ainsi que de l'effort consenti pour réaliser des stationnements enterrés.

  Dans les sous-secteurs UMe+ plus proches du centre d'agglomération et présentant des formes bâties plus variées, la hauteur totale maximum autorisée est de 15 m au lieu de 13 m sur les secteurs UMe.

  En secteurs UMep et UMep+, compte tenu de la volonté de respecter le caractère patrimonial des échoppes tel que défini dans le PADD, la hauteur des constructions (surélévation ou construction neuve) est limitée à 6,50 m.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Cependant, sur les grandes parcelles, dont la superficie échappe à la typologie des échoppes (supérieure à 1500 m²), la hauteur autorisée est d'un niveau supplémentaire afin de permettre plus de souplesse et de densité dans ces tissus péri centraux possédant un bon niveau de desserte en transport en commun. Il s'agit là de répondre au double enjeu de protection du patrimoine et de structuration urbaine autour des axes de transports en commun.

Enfin, le long des voies structurantes dont la largeur est supérieure à 15 m, la hauteur autorisées des constructions neuves peut atteindre 12 m en cohérence avec le bâti existant.

- Les secteurs UDc et UDm, compte tenu de leur diversité, proposent de moduler la hauteur et l'emprise au sol en fonction de deux formes bâties distinctes, favorisant d'un côté une organisation bâtie continue ou semi-continue, avec des hauteurs plus basses le long des voies mais une emprise au sol plus forte permettant de reconfigurer des îlots fermés, ou bien une organisation en discontinu privilégiant un traitement paysager par le biais d'une emprise plus faible et d' une hauteur plus importante.

  Une majoration des hauteurs est autorisée dans le cas où il convient de traiter les transitions avec des constructions plus hautes.

- Dans les secteurs UDp, correspondant à des grands sites de projets, la hauteur des constructions dépend de la distance par rapport aux limites, de l'ampleur des espaces publics ou de la distance entre constructions.

  L'approche retenue sur ces sites, qui devront, pour l'essentiel, accueillir des projets encadrés par la collectivité, est de favoriser une certaine souplesse réglementaire, susceptible de répondre à la fois aux souhaits de densification et de diversité des formes urbaines.

- En zone UPl, des modulations de hauteurs ou d'emprises au sol sont précisées sur les plans de zonage afin d'adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques paysagères du site.

- Dans les zones N3, la constructibilité est limitée à l'intérieur de périmètres définis dans les orientations d'aménagement conformément aux articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

• Les dispositions de composition urbaine spécifiques

- Afin de renforcer le statut des axes majeurs de l'agglomération en voies urbaines, des dispositions de composition urbaine spécifique ont été définies sur les documents graphiques. Ces dispositions ont pour objectif d'apporter un traitement unitaire de part et d'autre de l'axe et de structurer le paysage urbain en définissant une hauteur et un recul homogène quelle que soit la zone traversée. Il s'agit principalement de rapprocher le bâti et de conforter la hauteur en accord avec le statut de la voie. Ces axes définis par le plan régulateur concernent entre autres les boulevards, les principales radiales et des grandes continuités radio-concentriques assurant des liaisons intercommunales.

- Pour répondre aux orientations du PADD d'une ville plus compacte autour des corridors de transport en commun en site propre (TCSP), des dispositions spécifiques réglementaires sur les zones UP et UD et le secteur UMv ont été définies, permettant une majoration de la constructibilité. Dans les périmètres d'influence des lignes de transport, cela se traduit par un étage supplémentaire autorisé, en UMv, et par une augmentation du pourcentage de l'emprise au sol maximal en UP et UD.

  Les périmètres de majoration de la constructibilité se superposent avec les périmètres de modération des règles de stationnement sur les principaux corridors de TCSP.
- Un recul minimum est imposé le long des grands axes et des voies situées hors zones urbaines afin de diminuer les nuisances pour les constructions situées à proximité de ces voies de circulation.

- En zones UC, UM et UD, correspondant aux tissus les plus denses, une surhauteur de 1,50 m est autorisée soit pour favoriser l'implantation de stationnements semi-enterrés afin de limiter les aires en surface dans un souci de qualité des espaces extérieurs, soit pour renforcer la mixité fonctionnelle par l'implantation des commerces de proximité ou des services en rez-de-chaussée.

2.6 Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

>Adapter les prescriptions aux secteurs

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus ordinaires. C'est pourquoi les dispositions pour les constructions nouvelles sont plus détaillées en UC, UM ou UH, compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire.

Dans ces zones UC, UM, UH, offrant une structure d'îlot fermé et une présence affirmée du bâti en limite d'espace public, les prescriptions qualitatives concernent plus précisément les éléments architecturaux tels que les matériaux, couleurs, toitures et éléments en saillie. Plus précisément, dans les secteurs et sous-secteurs à dominante d'échoppes tels que UMe et UMep, il est préconisé de traiter les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en pierre pleine afin de préserver l'unité architecturale de ces quartiers dominée par ce matériau, ce qui n'exclut pas les traitements de facture contemporaine.

Dans les autres zones, présentant une structure bâtie discontinue et des îlots ouverts, l'accent est mis sur le traitement des clôtures préconisé en limite de voie ou d'espace public. En effet, dans ces secteurs, la clôture est souvent l'élément situé en premier plan et donc perçue avant la façade de la construction. Ces prescriptions sont complétées par les dispositions de l'article 13. Une distinction est apportée dans le traitement des clôtures suivant que l'on se trouve en milieu urbain - présence d'éléments maçonnés - ou rural - privilégiant les dispositifs transparents et haies vives.

Pour les constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, des prescriptions spécifiques, s'il y a lieu, font l'objet d'un volet particulier constituant une pièce complémentaire du règlement.

Pour ce qui concerne les zones d'activités économiques, le souci de qualité a conduit à préconiser des marges de recul paysagères et un report des aires de stationnement à l'arrière de la construction, non visibles depuis la rue, ou sur les marges latérales. Il en est de même pour les aires de stockage ou de manutention qui doivent être aménagées à l'arrière. Enfin, les locaux techniques

2.6 Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

(EDF, poubelles...) doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement paysager.

>Traiter les espaces libres

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle. Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Du fait que les marges de recul participent directement au paysage des voies ou des espaces publics, il convient de les végétaliser et d'y interdire les aires de stationnement. Selon les zones, les dispositions de traitement paysager sont adaptées, privilégiant la plantation d'arbres de moyen ou grand développement sur les recul importants et les espaces intérieurs de grande taille.

Pour les opérations d'ensemble, le projet doit préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique.

Afin de répondre aux orientations du PADD de constituer un maillage d'espaces verts, les opérations d'ensemble doivent prévoir des espaces verts communs accessibles par tous et si possible en lien avec les espaces publics.

L'obligation de réaliser 20% d'espaces communs aux opérations de plus de cinq logements sous forme d'aires de jeux ou de sport, de squares, de places, de cheminements ou d'allées plantées par exemple doit permettre d'offrir des espaces de qualité destinés aux habitants pour des usages de proximité. Le pourcentage est ramené à 10 % dans les secteurs UPl par nature plus aérés et plus verts.

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.

Divers objectifs ont été fixés en vue de l'élaboration de cet article et de son application :

– prise en compte des principes du PDU et du PADD ;
– simplification du règlement et du découpage territorial associé ;
– prise en compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la morphologie du tissu urbain.

>Les principes issus du PADD et du PDU

• **Le PADD**

Le PADD reprend les orientations stratégiques d'organisation urbaine définies dans le Schéma Directeur 2010-2020 qui encadrent et construisent l'ossature prioritaire du développement urbain sur le territoire communautaire.

C'est à ce principe d'ossature prioritaire, défini en trois notions, que se sont référées les réflexions menées sur le futur article 12 du PLU en maintenant une cohérence de fait avec la politique de développement urbain.

- **Un développement périphérique maîtrisé**

Limiter en conséquence la longueur des déplacements et la multimotorisation des ménages.

- **Une notion de ville « polycentrique »**

Limiter le nombre de déplacements.

- **Une notion de ville « à portée de main »**

Favoriser l'investissement collectif autour des axes de transports.

• **Le PDU**

Les objectifs affichés par le PDU, issus de divers principes d'aménagement urbain (repris notamment dans le PADD), sont les suivants :

- Permettre aux résidents de stationner facilement, notamment en développant l'offre là où elle est déficitaire ;
- Faciliter l'accessibilité pour les visiteurs aux centres urbains ;
- Dissuader l'usage de l'automobile dans les déplacements domicile – travail ;
- Fiabiliser le stationnement payant et supprimer le stationnement illicite.

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

>Les principales caractéristiques de l'article 12 du PLU

- **Un découpage territorial spécifique**

Si les normes varient en fonction du type de constructions, elles doivent aussi évoluer en fonction des territoires de la CUB concernés. Par exemple, il est indispensable d'appliquer des normes différentes selon qu'il s'agit du centre de la commune de Bordeaux ou d'une commune située extra-rocade. Le choix a donc été fait de décliner les futures normes en fonction de ces territoires et non du zonage.

Pour définir ce découpage territorial de la CUB qui agrège parfois différents zonages du PLU, il a été nécessaire de distinguer la problématique résidentielle (les constructions à usage d'habitation) de celle des autres types de constructions.

En effet, la réflexion concernant les habitations fait référence au lieu de vie (morphologie urbaine, taille des logements…) ainsi qu'aux taux de motorisation des ménages et aux possibilités d'accès au réseau transport en commun en sortie de domicile. En revanche, la réflexion concernant les autres types de constructions intègre pleinement la notion de déplacements et la distance à effectuer en qualité de migrant (domicile - travail) ou de visiteur (achats, loisirs…). Ce sont donc les parts modales de véhicules particuliers (capacité à se passer ou non de sa voiture) à destination (du déplacement) qui vont décider dans ce cas du découpage territorial pour les normes et impliquer un découpage plus radioconcentrique.

Le découpage retenu, illustré par la carte ci-après, se compose de quatre secteurs dont les limites se calent sur le contour du zonage :

1- Boulevards, Bastide et quartiers d'échoppes ;

2- Hauts-de-Garonne, Les Aubiers et campus universitaire ;

3- Compléments intra-rocade et Bordeaux Nord ;

4- Territoire extra-rocade et majeure partie de la commune de Floirac.

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

• Un périmètre de modération des normes de stationnement

L'article 98 de la loi SRU a permis au PDU d'autoriser l'intégration de normes de stationnement maximales dans l'article 12 du futur PLU (jusqu'à maintenant l'article 12 des POS n'imposait que des normes minimales dites « planchers »). Ces normes maximales sont applicables à toutes les constructions hors habitations.

Ces normes doivent s'inscrire dans des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent leur prescription et peuvent s'appliquer à toutes les constructions hors habitations.

Le périmètre retenu englobe le secteur intra-boulevards de Bordeaux ainsi que le reste des corridors 1e et 2e phase du tramway sur une largeur de 300 m de part et d'autre de l'axe (voir en détail la carte ci-contre).

A territoires et types de construction équivalents, les minima et les maxima ont été établis de la manière suivante dans ce périmètre :

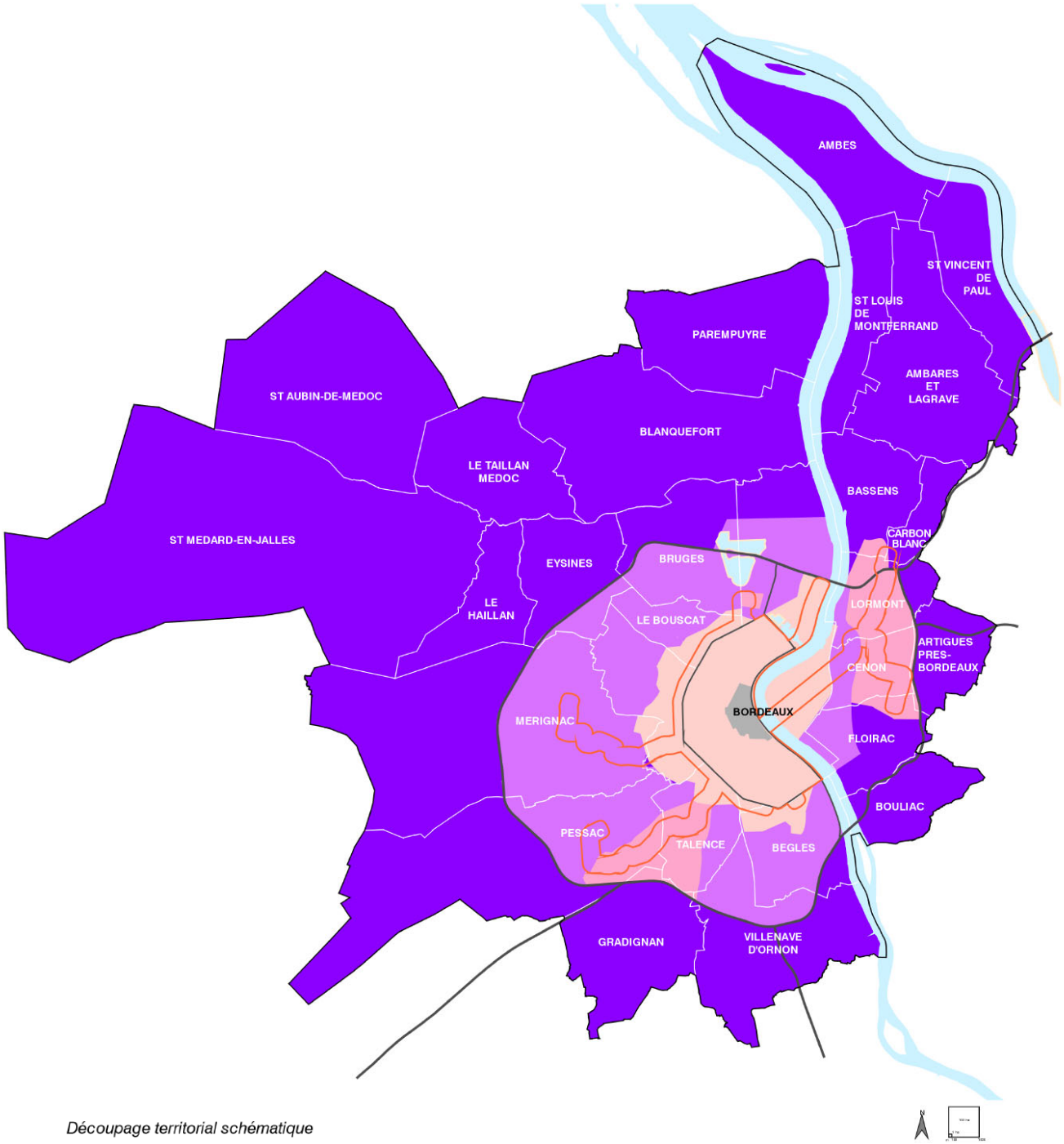
- la norme maximale à l'intérieur du périmètre de modération des normes est inférieure à la valeur de la norme minimale imposée en dehors du périmètre ;
- la norme minimale à l'intérieur du périmètre est égale à la norme minimale imposée en dehors du périmètre, pondérée par un coefficient modérateur de 0,5.

• Une classification des constructions imposée par le Code de l'urbanisme

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 peuvent être différentes. Il s'agit des catégories suivantes :

- Habitations ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Artisanat ;
- Etablissements industriels ;
- Exploitations agricoles et forestières ;
- Entrepôts ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Proposition de secteurs à normes de stationnement identiques



Découpage territorial schématique

PSMV (hors PLU)

Niveau des normes (− à +)

1 Boulevards - Bastide

2 Hauts de Garonne, campus universitaire, les Aubiers

3 Complément intra rocade

4 Extra rocade

Périmètres SRU à minima - maxima

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

>Les spécificités de l'article 12 du PLU

- **Les habitations**

Les nouvelles normes ont été fixées sur la base du taux de motorisation moyen des ménages (représentatif de la réalité des besoins moyens d'un ménage en matière de stationnement) observé dans les secteurs selon différents types et tailles de logements, et sur celle d'une place de stationnement minimum par logement. Ces taux de motorisation sont de 0,87 véhicule / ménage dans les secteurs 1 et 2, et de 1,24 véhicules / ménage dans les secteurs 3 et 4.

En cohérence avec l'article 46 de la loi 98/657 du 29 juillet 1998 codifié à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme qui réglemente à une place de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ce « plafond » est abaissé à 0,5 place dans la zone UGES, au regard des besoins affichés par les taux de motorisation dans ce type de zone. Les logements étudiants sont notamment concernés par cet article.

On notera, que les paliers de surface hors oeuvre nette correspondent habituellement aux types de logements suivants :

- 0 ≤ SHON ≤ 25 m² : studios et T1 ;
- 25 < SHON ≤ 50 m² : T1 et T2 ;
- 50 < SHON ≤ 100 m² : T3, T4 et T5 ;
- 100 m² < SHON : T5 et +.

- **Les bureaux**

Il a été retenu de se caler sur la réalité de la demande de stationnement des employés (dans ou hors périmètre de modération des normes) à partir des chiffres concernant les véhicules particuliers.

La règle de stationnement est calculée par rapport à l'usage réel constaté de la voiture pour ce type de déplacement. Cette règle intègre le fait que 1/3 des places de stationnement ne sont jamais occupées pour des raisons de décalage des horaires de travail.

Les normes spécifiques issues du périmètre de modération des normes de stationnement (minima / maxima) s'appliquent à cette catégorie de constructions.

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

- **Les commerces**

L'objectif principal a été de simplifier significativement le règlement concernant les commerces, celui du POS étant particulièrement complexe.

Les établissements de moins de 100 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement, afin de ne pas pénaliser les petits commerces, majoritairement situés dans les centres de communes (généralement bien desservis par les transports en commun). On notera que la même disposition a été retenue pour la catégorie « Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations ».

Les normes proposées font référence à la surface hors oeuvre nette hors surface des réserves, les réserves étant considérées comme servant au stockage des divers matériels et marchandises.

Dans le secteur 1, aucun minimum n'est imposé dans le périmètre de modération des normes afin de favoriser l'implantation des commerces en secteur central et le report modal des visiteurs vers les modes de déplacements alternatifs.

Les normes spécifiques issues du périmètre de modération des normes de stationnement (minima / maxima) s'appliquent à cette catégorie de constructions.

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Cette catégorie correspond à un pannel très étendu de destinations. Il est difficile d'établir des normes génériques et de réglementer avec précision ce dernier type de constructions. Le nombre des places de stationnement est donc fixé en fonction du projet considéré, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique, du regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Les normes spécifiques issues du périmètre de modération des normes de stationnement (minima / maxima) s'appliquent à cette catégorie de constructions.

- **Les vélos**

Les normes pour le stationnement des vélos sont en partie issues du PDU.

Le règlement impose la création des places de stationnement vélos sur une aire de stationnement couverte.

- **Les aires de stationnement liées aux transports et livraisons de marchandises**

L'obligation de réaliser accès et stationnement pour la livraison de marchandises n'est effective que pour des établissements dont les surfaces de réserves sont supérieures à 200m² afin de ne pas rendre inappliquable le règlement vis-à-vis des commerces et établissements d'artisanat de petite taille qui ne justifient pas nécessairement de prévoir ce type de dispositions.

2.7 Les règles de stationnement (article 12)

Les établissements dont les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m² doivent comporter une aire de stationnement transport et livraisons de marchandises de superficie variable en fonction de la surface de réserves.

> Modalités de réalisation des places de stationnement

- En zone UC et UM, il est possible de s'affranchir de réaliser les places de stationnement normalement requises lorsque, dans le cadre de réhabilitations de bâtiments, l'on ne crée pas d'extension ou de surélévation du volume existant, ou bien lorsque la surface hors oeuvre nette (SHON) ne dépasse pas, aprés travaux, 170 m².

  Ces dispositions visent à répondre aux orientations du PADD pour assurer le renouvellement ou le maintien des populations dans les tissus anciens et de centralité. En effet, la réalisation de places de stationnement dans ces quartiers peut créer de fortes contraintes compte tenu de l'organisation bâtie et du parcellaire étroit. Il s'agit aussi d'éviter d'être contraint à éventrer des façades anciennes telles que celles des échoppes ou des maisons de ville, pouvant conduire à une défiguration du bâti.

- Il est souvent requis de réaliser la moitié, voire la totalité des places de stationnement dans la future construction ou l'une des constructions de l'opération afin de limiter les aires de parking extérieures qui contribuent à la dégradation du paysage urbain et du cadre de vie. Il est préférable, en effet, de privilégier les espaces plantés sur la parcelle tel que défini par l'article 13. Afin de faciliter l'application de cette règle, une majoration de hauteur de la construction est admise lorsque le stationnement est réalisé en semi-enterré.

- Dans les zones UE, pour répondre à un soucis de qualité du paysage urbain, les places de stationnement doivent être intégrées à la construction à hauteur de :
- 50% des places imposées et 100% des places supplémentaires pour les constructions à usage de bureaux, habitat et hébergement hôtelier ;

- 100% des places supplémentaires pour les commerces, au delà de 10 places réalisées en plus de celles imposées réglementairement.

  Cette disposition a pour objectif de limiter l'impact de l'automobile et d'éviter l'imperméabilisation massive des terrains.

2.8 Le non-recours au coefficient d'occupation des sols (COS) - (article 14)

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximales de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir d'un COS, dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m^2 de plancher, sans autre détermination (cf. B1 La méthodologie pour l'élaboration du projet Chap 4-1 Des règles morphologiques plus adaptées au contexte).

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

> Présentation générale

Depuis son origine par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 le nouvel article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme visant à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville a fait l'objet de nombreux toilletages législatifs.

En dehors des espaces urbanisés, le long des grands axes ou voies d'agglomération, et en l'absence de projet répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances, l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme impose une marge de recul pour les constructions nouvelles en fonction du statut de la voie (de 75 m ou 100 m).

L'objectif de la loi n'est pas d'interdire toute construction dans une bande de 75 ou 100 mètres autour de la voie, mais d'inciter les décideurs à conduire des réflexions préalables et à mettre en œuvre des mesures concrètes sur la base d'un projet urbain, répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances). Le texte de la loi insiste sur la nécessité de mener une démarche globale et de qualité.

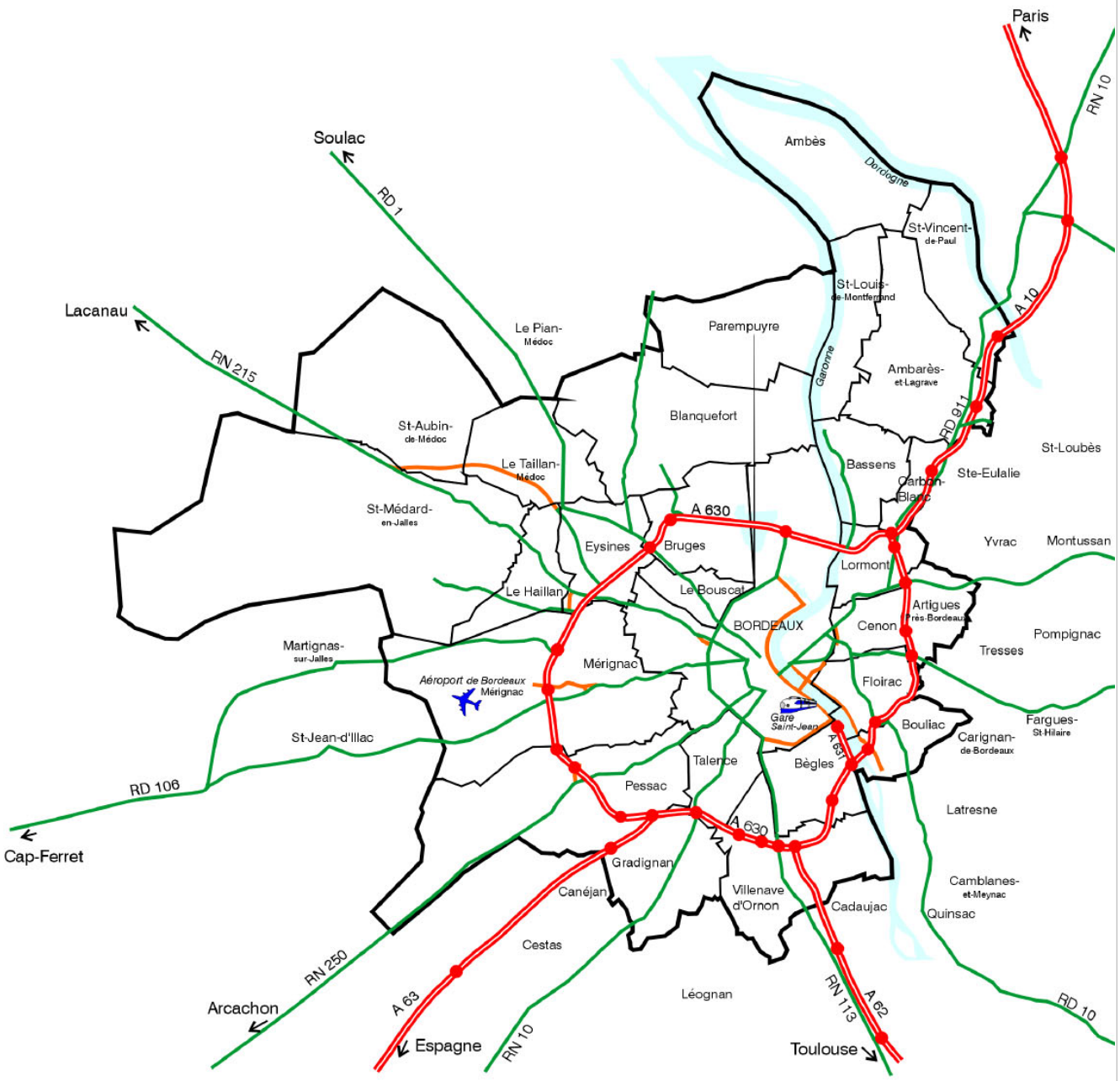
Les dispositions de l'article L.111-1-4 ne recoupent donc pas strictement le champ de la problématique des entrées de ville. Elles traitent plus largement des territoires qui bordent les grandes voies de circulation, mais en se limitant aux espaces non urbanisés.

Dans ce sens, là où un projet justifie la prise en compte de ces critères, celui-ci est retranscrit sous forme de prescriptions réglementaires et/ou d'orientations d'aménagement. Dans ce cas, les marges de recul sont celles définies par le règlement.

Trois catégories de zones concernées par les entrées de villes ont été fixées :

1. Les sites naturels constructibles
2. Les sites d'extension urbaine sous condition
3. Les sites multifonctionnels

Voiries concernées sur la Communauté urbaine de Bordeaux



(Source : DDE 33-SGR-C.D.E.S le 13/01/2003)

autoroutes

routes classées à grande circulation

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

>Trois catégories de sites concernés

- Sites naturels constructibles

Les zones naturelles constructibles (N3) sont des zones pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif. A ce titre, les équipements présents ou futurs s'insèrent dans un cadre naturel préservé où les possibilités de construction sont particulièrement restreintes.

Pour les zones naturelles constructibles (zones N3), qui se trouvent à proximité des autoroutes, routes express et déviations, l'aménagement de ces secteurs doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont étudiées en tenant lieu de la justification et motivation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans ce sens, pour l'aménagement de ces secteurs, une étude contenant les thèmes cités doit être faite et son développement doit être cohérent avec les orientations d'aménagement.

Les sites concernés :

- Artigues : Cimetière
- Villenave d'Ornon : Wangermez
- Gradignan : Castéra - Solarium
- Mérignac : Les Girondins
- Eysines : Le Pinsan
- Blanquefort : Majolan
- Saint-Vincent-de-Paul : Les Jauges
- Bègles : Le Dorat
- Pessac : Source du Peugue
- Bruges : Le Lac

Ces sites sont repérés sur la carte des entrées de ville L.111-1-4.

- Sites d'extension urbaine

Les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à moyen terme et sont constructibles sous conditions d'aménagement et d'équipement.

Pour les zones à urbaniser constructibles sous conditions (1AU), qui se trouvent à proximité des autoroutes, routes express et déviations, l'aménagement de ces

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

secteurs doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L. 111-1 4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont étudiées en tenant lieu de la justification et motivation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les autres secteurs, une étude contenant les thèmes cités doit être faite et les principes doivent être cohérents avec les orientations d'aménagement.

Les sites concernés :

- Bassens : Abarret
- Carbon Blanc : Jolin
- Ambarès : Bellevue - Beauséjour - Poteau
- Saint-Vincent de Paul : Saint Cricq - Les Terrasses
- Lormont : Millac
- Artigues : Meynot - Feydeau Ouest/Le Canon
- Bouliac-Floirac : Vilmeney
- Bouliac : Pont de Bouliac
- Bègles-Villenave : Hourcade
- Villenave d'Ornon : Pas de la Côte - Beunon
- Pessac : Toctoucau Est
- Mérignac-Pessac : Rolland Garros Sud - Bourgailh
- Mérignac : Rolland Garros Nord
  Mérignac Phare - Bellevue - Marcel Dassault
- Mérignac-Le Haillan : Secteur aéroport
- Le Haillan : Les cinq chemins - Morandières
- Saint-Médard-en-Jalles : Lande de Mazeau
- Eysines – Le Haillan : Carès
- Eysines : Balan - La Forêt - Les Abords de la Rocade - Moulineau
- Le Taillan : Le Chay - Renouille
- Bordeaux : Bordeaux Nord
- Bruges : Echangeur la Hutte

Ces sites sont repérés sur la carte des entrées de ville L.111-1-4.

- Sites urbains multifonctionnels

La notion d'espace urbanisé s'apprécie en fonction de la présence de construction, et non pas en fonction du statut juridique du terrain ou de sa desserte en réseaux. Le classement en zone U ou 1AU ou l'existence d'une ZAC n'entraîne pas ipso facto l'inclusion du terrain dans la partie urbanisée.

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

Les « dents creuses » au sein de la partie urbaine sont constructibles à condition qu'elle ne constituent pas une zone à urbaniser en elle-mêmes, du fait de leur importance.

Pour les zones multifonctionnelles (U) qui se trouvent à proximité des autoroutes, routes express et déviations, l'aménagement de ces secteurs doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont étudiées en tenant lieu de la justification et motivation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Certains sites situés le long des grands axes ou voies d'agglomération ont, à ce jour, fait l'objet de réflexions préalables d'aménagement répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances dans le sens d'une démarche globale de projet.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Artigues près de Bordeaux secteur de Feydeau Ouest
- Bègles quai Wilson
- Bordeaux secteur Casino Palais Congrès
- Bruges secteur Campilleau
- Bruges lotissement e-parc
- Eysines Rives ouest de la rocade, (sortie 8 Bois Gramond)
- Floirac - Les Mondaults, secteur compris entre RD 936 et la rue Pierre Mendès France
- Lormont secteur La Ramade
- Parempuyre secteur de Landegrand
- Pessac - Canteranne, secteur compris entre l'A63 et l'avenue Archimède
- Saint-Aubin-de-Médoc secteur Marcelon
- Saint-Médard-en-Jalles Avenue Descartes
- Saint-Médard-en-Jalles - Picot, RD6 entre la RN 215 et l'opération P67

Ces sites sont repérés sur la carte des entrées de ville L.111-1-4 et dans les planches de zonage.

2.9 Les entrées de ville (article L.111-1-4)

>Les sites ayant déjà fait l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111-1-4

En complément des règles générales applicables à toutes les zones, fixées dans les chapitres 1 à 7 du règlement, les options d'aménagement retenus sur ces sites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère, de sécurité et de prise en compte des nuisances, ont été retranscrites sous forme de prescriptions réglementaires prises au titre de l'article L.111-1-4, dans les articles suivants :

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

13. Espaces libres et plantations

Ces prescriptions réglementaires font référence aux études urbaines paysagères suivantes :

- Artigues près de bordeaux - secteur de Feydeau Ouest (L'application de l'article L.111-1 4 du code de l'urbanisme pour le secteur de Feydeau de la commune d'Artigues près de Bordeaux, CUB – commune d'Artigues – Juillet 2004)
- Bègles - quai Wilson (Site « Promodès » à Bègles, Etude des contraintes urbanistiques, CUB – a'urba – Décembre 1998)
- Bordeaux - secteur Casino Palais des congrès
- Bruges - secteur Campilleau
- Bruges - lotissement e-parc
- Eysines - rives ouest de la Rocade, (sortie 8 Bois Gramond), (Etude L.111-1-4 Rives Ouest de la Rocade, Creham – Mars 2005)
- Floirac - Les Mondaults, secteur compris entre RD 936 et la rue Pierre Mendès France
- Lormont - secteur de la Ramade, (Lormont la Ramade, Propositions d'aménagement pour une entrée de ville, a-urba 2001)
- Parempuyre - secteur de Landegrand (Entrée de ville du secteur Landegrand CUB – a'urba – Décembre 2004)
- Pessac - Canteranne, secteur compris entre l'A63 et l'avenue Archimède, ville de Pessac, Etude d'aménagement paysage d'entrée de ville, CUB – Février 1999)
- Saint-Aubin de Médoc - secteur Marcelon (Extension du lotissement d'activité économique de « Marcellon » à Saint-Aubin-de-Médoc, CUB – a-urba – Février 1999)
- Saint-Médard-en-Jalles - Picot, avenue Descartes - rapport de synthèse Saint-Médard-en-Jalles Plan vert - janvier 1991 - CAUE 33

2.10 L'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le PLU

Afin d'intégrer les ZAC dans le droit commun et de mettre fin définitivement au caractère dérogatoire du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) – qui définissait jusqu'alors des règles d'urbanisme spécifiques dans le cadre d'une ZAC - en le supprimant purement et simplement, les ZAC sont ainsi soumises au règles du PLU qui s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné, conformément à la loi SRU.

C'est pourquoi, toutes les ZAC actuellement approuvées et opérationnelles sont intégrées au règlement du PLU dans le cadre de sa révision conformément à l'article L.311-7 du Code de l'urbanisme. Il en sera de même pour les futures ZAC, dont le projet sera soumis aux règles du PLU.

L'article L.123-3 du Code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser dans les ZAC « la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer » ainsi que « la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts… »

Selon l'article R.123-3-2, la transcription de ces localisations apparaît dans le règlement, dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques sous la forme de quatre postes de légende :

- espace public à modifier ;
- espace public à créer ;
- ouvrage public ;
- espace vert.

Afin de rester fidèle aux règlement de certaines ZAC dont la réalisation est en cours, certaines dispositions particulières tirées des anciens PAZ approuvés sont par ailleurs intégrées dans les pièces écrites du règlement pour les zones concernées.